

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MISKOLC DÉLI TUDOMÁNYOS ÉS TECHNOLÓGIAI PARK RÉSZTERÜLETÉT ÉRINTŐ
MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ KEZDEMÉNYEZÉSE



MEGRENDELŐ:
MISKOLC HOLDING Zrt.
3530, Miskolc, Petőfi Sándor u. 1-3.

TERVEZŐ:
URU-PLAN Bt.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.

MISKOLC, 2022. február

Tartalom jegyzék

1. Bevezető.....	4
1.1. A telepítési tanulmányterv célja.....	4
1.2. A területre vonatkozó – hosszú távú - önkormányzati szándékok.....	5
1.3. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések.....	5
1.4. A véleményezési eljárás típusának meghatározása.....	5
1.5. Környezeti vizsgálati eljárás.....	6
1.6. Partnerségi egyeztetés.....	6
1.7. Tervezői nyilatkozat.....	6
2. A tervezési terület bemutatása.....	7
2.1. A módosítással érintett terület ismertetése.....	7
2.1.2. Lokáció.....	7
2.1.2. Területfelhasználás.....	8
2.1.3. Telek morfológia.....	8
2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése.....	10
2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek.....	10
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek.....	10
3. A tervezett módosítás bemutatása.....	12
4. Alátámasztó munkarészek.....	16
4.1 Környezetalakítás.....	16
4.2 Közlekedés.....	16
4.3. Közművek.....	16
4.4. Biológiai aktivitásérték változások.....	16
4.5. Örökségvédelem.....	16
4.7. Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása.....	16
5. Jóváhagyandó munkarészek.....	19
5.1 Határozattal jóváhagyandó munkarész - Településszerkezeti terv módosításai.....	19
5.2. Rendelettel jóváhagyandó munkarész - Helyi Építési Szabályzat módosítása.....	21

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

URU-PLAN Bt.

3535 Miskolc, Bartók Béla utca 58.

Tel: +36/70451-55-83

E-mail: gergely.peter@uruplan.com



1. Bevezető

1.1. A telepítési tanulmányterv célja

Jelen telepítési tanulmányterv elsődleges célja a Miskolc Déli Tudományos és Technológiai Park északi részén található 47511/5; 47511/21; 47511/23; 47511/27, 47511/30; 47511/31; 47511/32; 47511/34; 47511/35; 47511/40, 47511/42, 47511/44, 47511/45, 47511/46; 47511/47; 47511/48 helyrajzi számú ingatlanok esetében a területet érintő településrendezési eszközök módosításának előzetes megalapozása, amely a fejlesztési elképzelések megvalósulásához szükséges.

A telepítési tanulmányterv a Miskolc Holding Zrt. (továbbiakban: Megrendelő) megbízása alapján készült, célja, hogy olyan javaslatot tegyen, ami egyaránt összhangban van a jövőbeni beruházói szándékokkal és a települési érdekekkel.

A Megrendelő a szabályozási paraméterek módosítását kérte a fejlesztési elképzelések megvalósítása érdekében, valamint a terület déli részére tervezett út és körforgalom megvalósításához szükséges terület szabályozása vált szükségessé.

A terület igénybevételével fejlesztési szándékok megvalósulása érdekében vizsgálni szükséges azok kapcsolatát a hatályos településrendezési eszközökben foglalt rendezési célokkal. A Miskolcon hatályos településrendezési eszközök – Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat megállapítása Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének kizárólagos hatásköre.

A településrendezési tervek módosítására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes település- rendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben (továbbiakban: Rendelet) megállapított Telepítési Tanulmányterv elkészítését követő önkormányzati döntés alapján kerülhet sor.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) foglaltak alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval, Étv. 30/A. § (2) és (3) bekezdése szerint a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi a településrendezési szerződés tárgyát.

A telepítési tanulmányterv a Rendeletben meghatározottak szerint került kidolgozásra. E keretek között rögzíti a terület adottságait, a tervi előzményeket, valamint feltárja a területre vonatkozó településrendezési tervek előírásait.

1.2. A területre vonatkozó – hosszú távú – önkormányzati szándékok

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata a hosszú távú településfejlesztési célkitűzéseinek elérése érdekében – a kormányzati szándékokkal összhangban – az aktuális pályázati és piaci lehetőségek kiaknázására törekszik. Az Önkormányzat a megfelelő beruházási környezet kialakítása érdekében a rendelkezésre álló településfejlesztési és településrendezési eszköztár folyamatos felülvizsgálatával, (adott esetben az igényekhez történő igazításával) gyakorolja a „Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésében rögzített feladatát.

A módosítással érintett terület változtatását a beruházási szándékok teszik indokolttá, mivel gazdaságfejlesztési szempontból a terület jövőbeni értékesítéseinél, valamint a telekalakítások során az oldalkert vonatkozásában (mely szabadon álló beépítési mód esetében az építménymagasság fele) nehézséget jelent a jelenleg előírt magas építménymagasság (35m).

Ez a szándék összhangban van a város hosszútávú fejlesztési céljaival valamint igazodik a valós piaci helyzethez.

1.3. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések

A tervezési területre Miskolc MJV hatályos településfejlesztési dokumentumai és településrendezési eszközei:

- Településfejlesztési Konceptió
- Integrált Településfejlesztési Stratégia
- Településszerkezeti Terv (IV-75/16.321-2/2007. számú határozat)
- Helyi Építési Szabályzat (21/2004. (VII.6.) önkormányzati rendelet)

vannak érvényben.

Miskolc Város településrendezési eszközeinek a teljes közigazgatási területre vonatkozó felülvizsgálata (tervező: VÁTI Kft.) jelenleg folyamatban van, ami természetéből adódóan érinti a módosítás tárgyát képező tervezési területet.

1.4. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A véleményezési eljárás típusának meghatározása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (Rendelet) foglalt követelmények szerint történik.

1.5. Környezeti vizsgálati eljárás

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben lefolytatásra fog kerülni az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárás is.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a megkeresendő környezet védelméért felelős szervek között megkülönbözteti az eseti döntésre vonatkozóan kötelezően bevonandó és az érintettség esetén résztvevő környezet védelméért felelős államigazgatási szerveket. A környezet védelméért felelős szervek dönthetnek arról, hogy ágazati- és hatáskörükbe tartozóan szükségesnek tartják-e – az e terv kidolgozásához szükséges típusú - vizsgálatot.

1.6. Partnerségi egyeztetés

Az eljárás lefolytatása esetén, a településrendezési eszközök módosítási dokumentációjának tervezetét az Önkormányzat a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2017. (II. 21.) Ör. rendelet, valamint a Rendelet 29/A.§-a alapján partnerségi véleményezésre kell, hogy bocsássa.

1.7. Tervezői nyilatkozat

Miskolc Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) korm.rendelet alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készül.


Gergely Péter
településtervező
TT 05-0489

2. A tervezési terület bemutatása

2.1. A módosítással érintett terület ismertetése

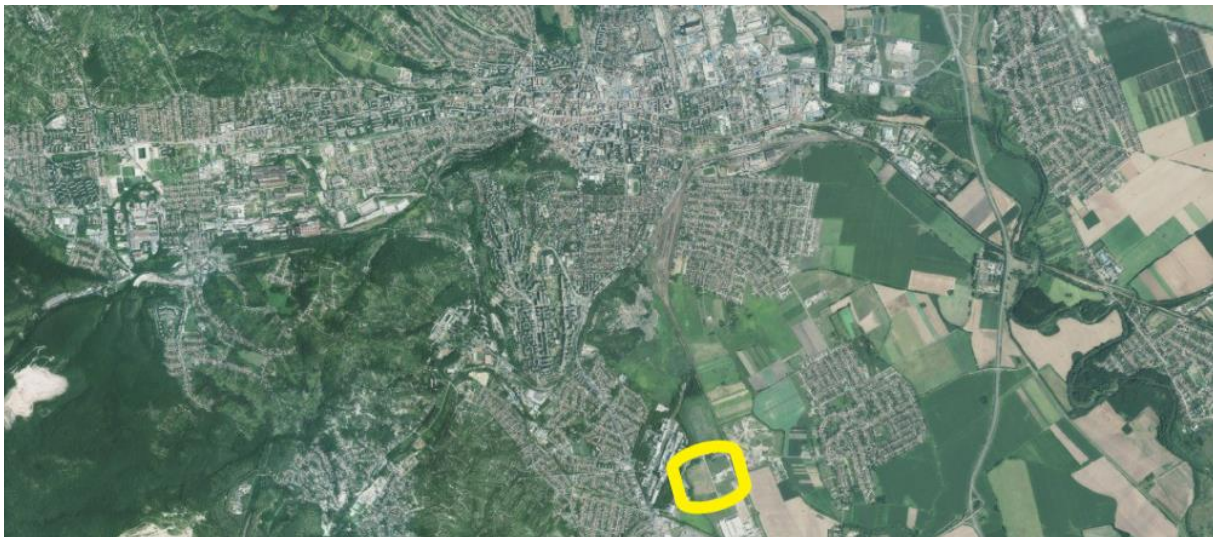
2.1.2. Lokáció

A módosítással érintett terület Miskolc belterületének déli részén, a Miskolc Déli Tudományos és Technológiai Park északi részén található.

A módosítandó terület helyrajzi számai:

47511/5; 47511/21; 47511/23; 47511/27, 47511/30; 47511/31;

47511/32; 47511/34; 47511/35; 47511/40, 47511/42, 47511/44, 47511/45, 47511/46;
47511/47; 47511/48 hrsz.



1. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése. (ortofotó forrás: E-Közmű)



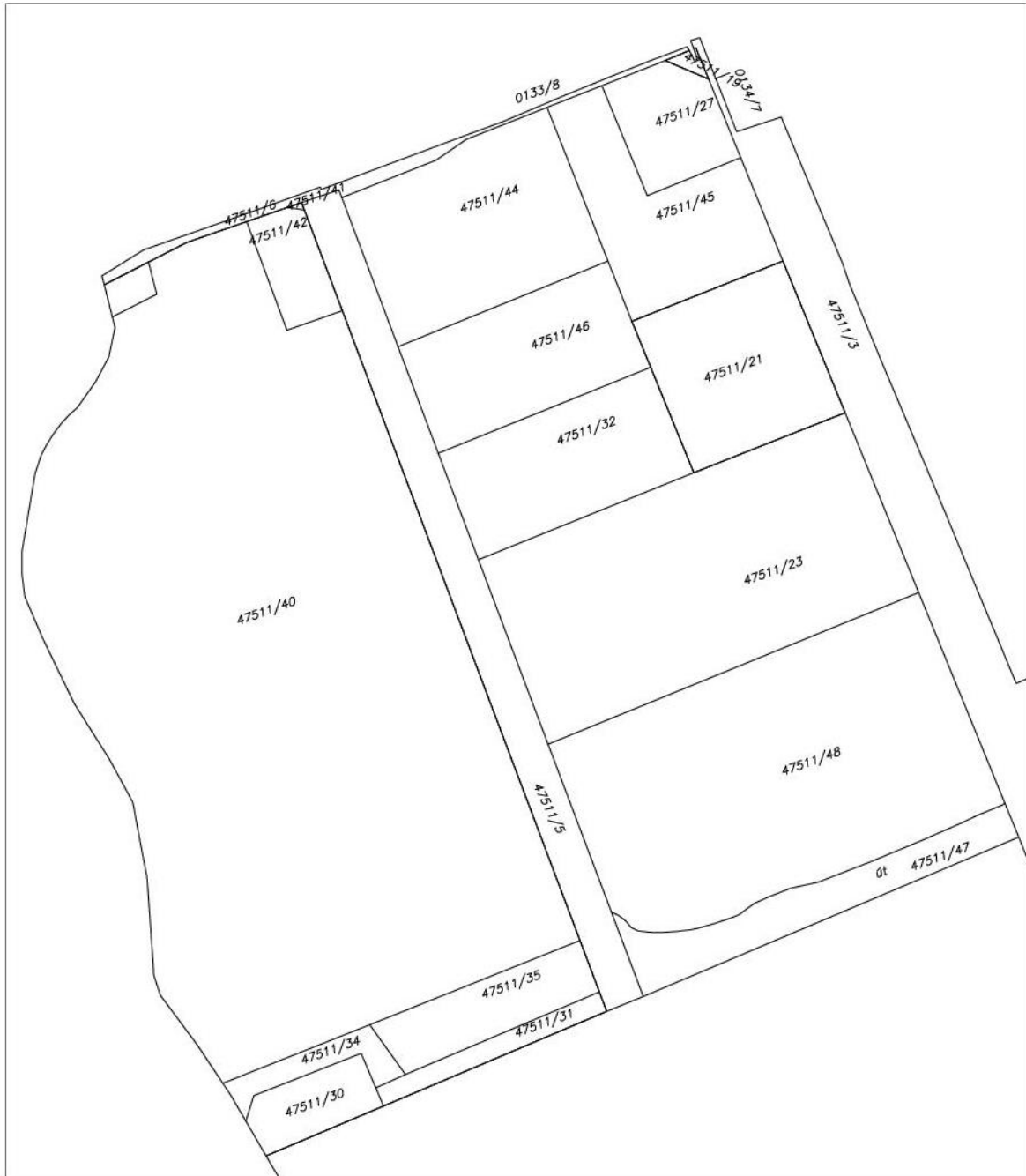
2. ábra: A módosítással érintett tömbök ortofotón (ortofotó forrás: E-Közmű)

2.1.2. Területfelhasználás

A fejlesztéssel érintett terület jelenleg egyéb gazdasági területek találhatóak, melynek nagyobb része még beépítetlen.

2.1.3. Telek morfológia

Az ingatlan-nyilvántartási alapadatok alapján a területre jellemző telekmorfológia a gazdasági hasznosításához alakult ki.



3. ábra: A módosítandó terület telekstruktúrája

2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése

2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek

Miskolc Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló IV-75/16.321-2/2007. sz. határozat alapján a vizsgált területen egyéb ipari gazdasági zóna lett megállapítva.

A tágabb környezetet és annak területfelhasználását vizsgálva megállapítható, hogy a domináns területhasználat szintén gazdasági.



5. ábra: Részlet a hatályos településszerkezeti tervből - sárgával jelölve a tervezési terület határa

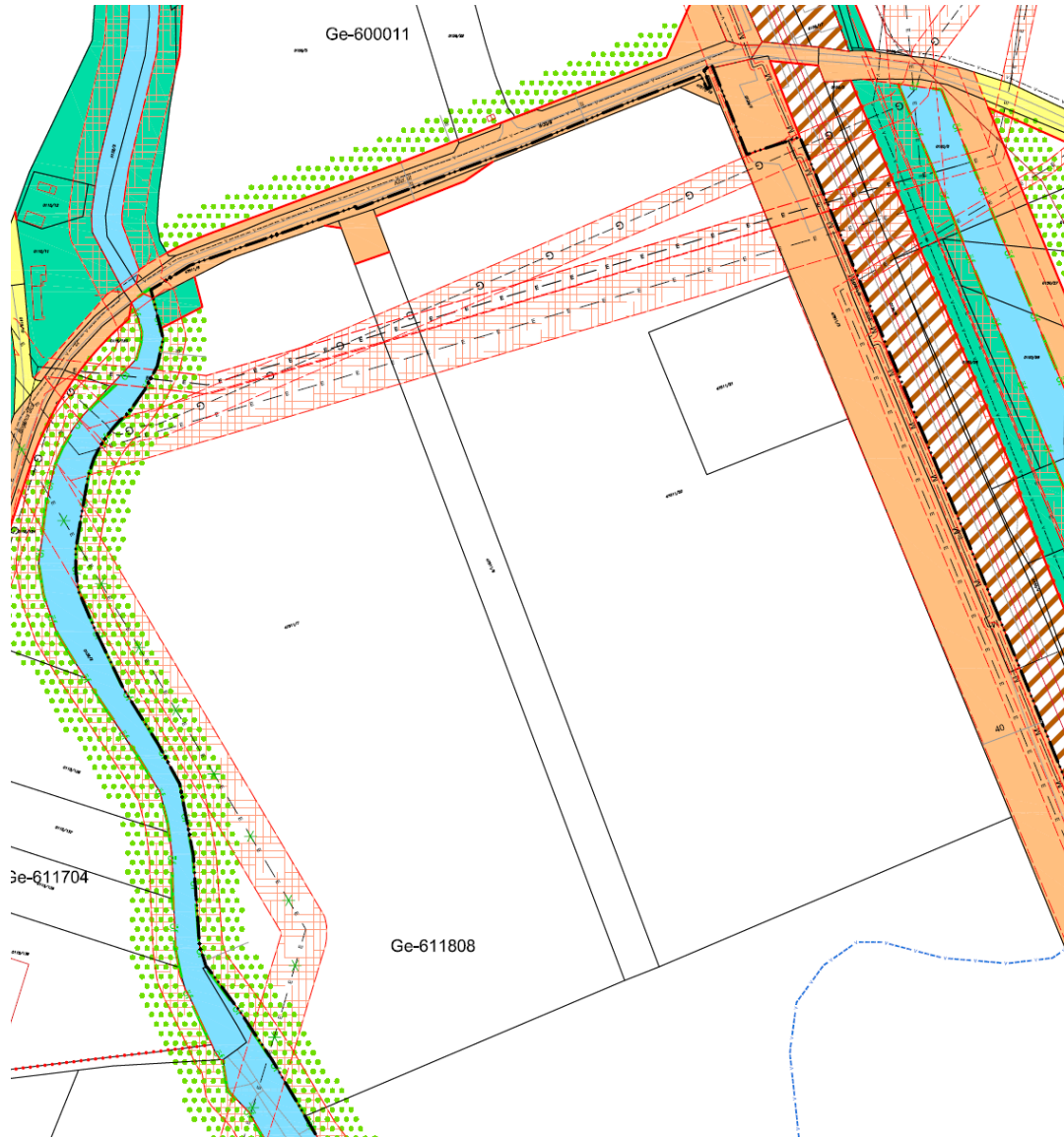
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek

Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII. 6.) sz. rendelet (továbbiakban: MÉSZ) alapján a terület egyéb ipari gazdasági zóna besorolású. (A terület a 48-1 szelvényen található). Jele: Ge-611808.

A Ge-611808 jelű egyéb ipari gazdasági zóna előírásai alapján a tervezési területen:

- a beépítési mód: szabadonálló - telepszerű
- a kialakítandó legkisebb építési telek nagysága: 2500 m²
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 50%

- megengedett építménymagasság: 35 m
- a kötelező zöldfelület 30 %. (MÉSZ 45.§ 2/B táblázat alapján)



6. ábra: Részlet a hatályos szabályozási tervből

3. A tervezett módosítás bemutatása

A Megrendelő a szabályozási paraméterek módosítását kérte a fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében, valamint a tervezési terület déli részére tervezett út és körforgalom megvalósításához szükséges terület szabályozása vált szükségessé.

A változásokat a megrendelő a jövőbeni beruházási lehetőségeket szem előtt tartva kérte a tervezési területen a módosításokat az alábbiak szerint.

A területre jelenleg előírt Ge-611808 jelű egyéb ipari gazdasági zóna előírásai az alábbiak alapján módosuljanak a kialakult és későbbiekben kialakítandó építési telkek ésszerű beépíthetőségét figyelembe véve:

- a 47511/40 hrsz északi része, a 47511/42 hrsz, a 47511/44, 47511/45 és 47511/27 hrsz-ok esetében a megengedett építménymagasság 35 m helyett 12,5 m-re csökken. Így ez a terület a Ge-611806 jelű egyéb ipari gazdasági zónába kerül.

A Ge-611806 jelű egyéb ipari gazdasági zóna előírásai:

- a beépítési mód: szabadonálló - telepszerű
- a kialakítandó legkisebb építési telek nagysága: 2500 m²
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 50%
- **megengedett építménymagasság: 12,5 m**
- a kötelező zöldfelület 30 %. (MÉSZ 45.§ 2/B táblázat alapján)

- a 47511/40 hrsz megmaradó déli része, 47511/46, 47511/32, 47511/21, 47511/23, 47511/48 hrsz-ok, valamint a 47511/34; 47511/35; 47511/30 és 47511/31 esetében a megengedett építménymagasság 35m helyett 20 m-re csökken. Így ez a terület a Ge-61180A jelű egyéb ipari gazdasági zónába kerül.

A Ge-61180A jelű egyéb ipari gazdasági zóna előírásai:

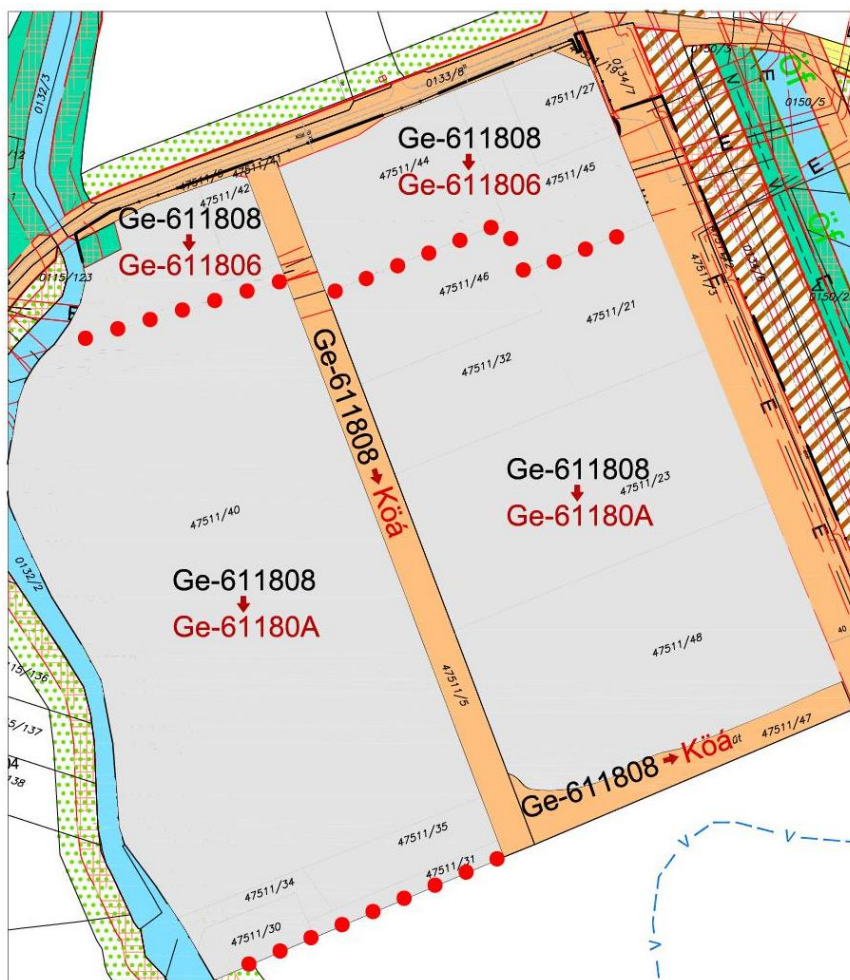
- a beépítési mód: szabadonálló - telepszerű
- a kialakítandó legkisebb építési telek nagysága: 2500 m²
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 50%
- **megengedett építménymagasság: 20 m**
- a kötelező zöldfelület 30 %. (MÉSZ 45.§ 2/B táblázat alapján)

Mindkét esetben csak a megengedett építménymagasság mértéke változik, azaz csökken.

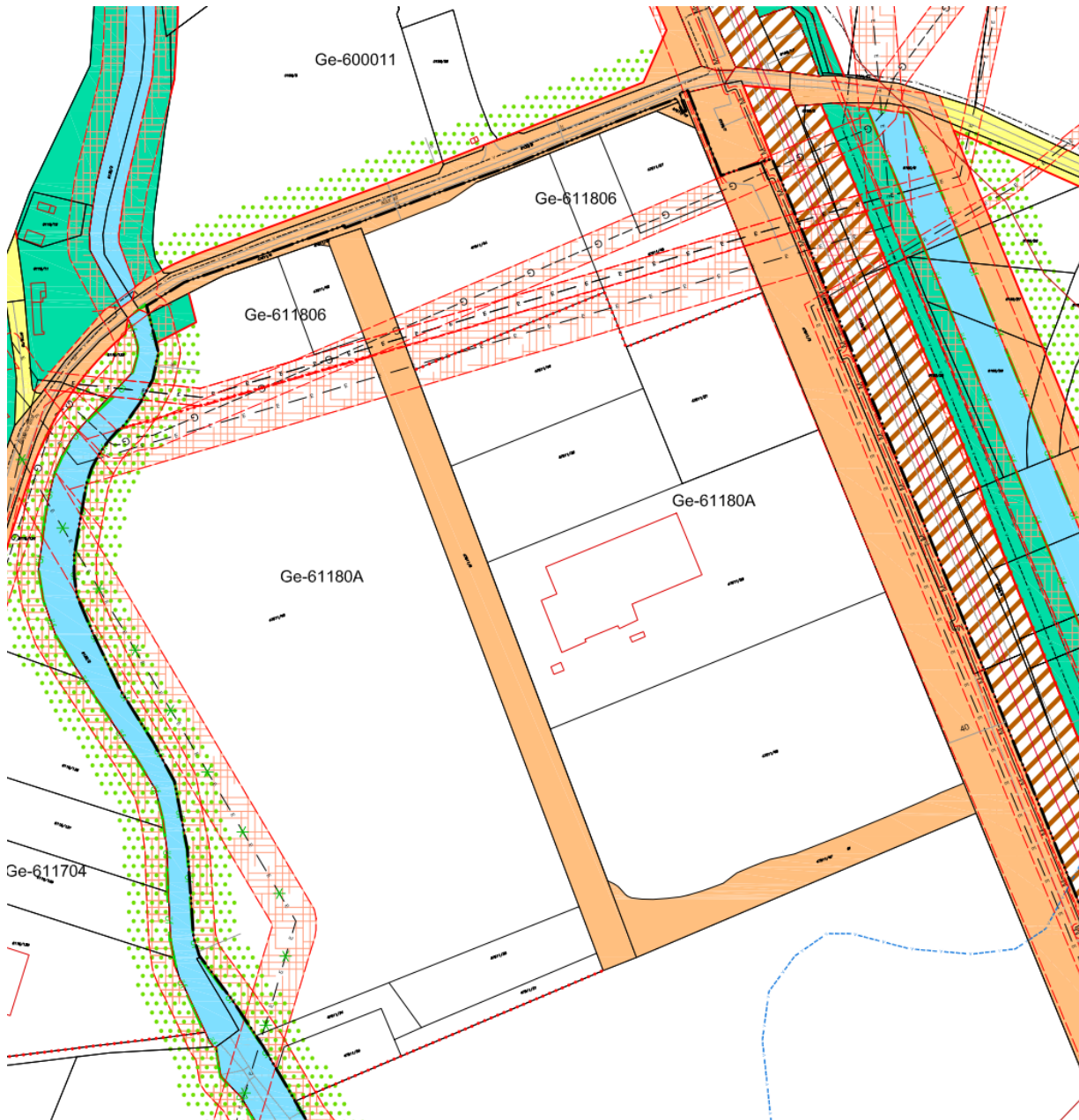
Miskolc Déli Tudományos és Technológiai Parkban található 47511/22 helyrajzi számú ingatlan megosztásából kialakuló 47511/47 hrsz.-ú telek közlekedési területként összeköttetést biztosít a Galamb József utca valamint a vele párhuzamosan futó vasút melletti utak között. Az újonnan kialakított 47511/47 hrsz.-ú telek területe biztosítja a tervezett körforgalom és autóbusz öböl területigényét is. Tekintettel arra, hogy a telekalakítások már lezajlottak, a közlekedési terület kialakult, így a szabályozási terven okafoyottá vált a „tervezett szabályozási vonal” feltüntetése.

A 47511/47 hrsz.-ú telek, a 47511/5 hrsz.-ú Galamb József utcával együtt általános közlekedési zónába sorolt területfelhasználásként kerül szabályozásra.

A szabályozási terv változásai az alábbi vázlatrajzon láthatóak:



7. ábra: A szabályozási terv változásai, vázlat



8. ábra: Tervezett szabályozási terv részlet

A hatályos tervhez képest a tervezési területen a településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul:

Területfelhasználás változások:

Hrsz	Hatályos		Tervezett		Indoklás
47511/5 47511/47 részlet	Ge	egyéb gazdasági ipari	Köá	általános közlekedési terület	valós és tervezett használatnak, útkialakításnak megfelelő módosítás



9. ábra: Tervezett településszerkezeti terv részlet

4. Alátámasztó munkarészek

4.1 Környezetalakítás

A tervezett módosítások a munkarész kidolgozását nem igénylik.

4.2 Közlekedés

A módosítás során a meglévő Galamb József utca kerül közlekedési terület besorolásba valamint a tervezett körforgalom, út és buszöböl kijelölése történik.

4.3. Közművek

A jelenlegi módosítás során a területfelhasználás nem módosul (leszámítva a közlekedési területek kijelölését, a közmű alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges).

4.4. Biológiai aktivitásérték változások

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, a biológiai aktivitás érték számítása nem szükséges.

4.5. Örökségvédelem

A munkarész kidolgozása nem releváns.

4.7. Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT)
- a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 29.) számú önkormányzati rendelettel megállapított Megyei területrendezési terv (továbbiakban: MTrT).

OTrT tv. térszerkezeti terv (2018)

Az OTrT tv. Miskolc MJV település közigazgatási területét négy kategóriába sorolja.

- mezőgazdasági térség
- erdőgazdálkodási térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

A módosítással érintett területet az OTRT települési térség kategóriába sorolja.



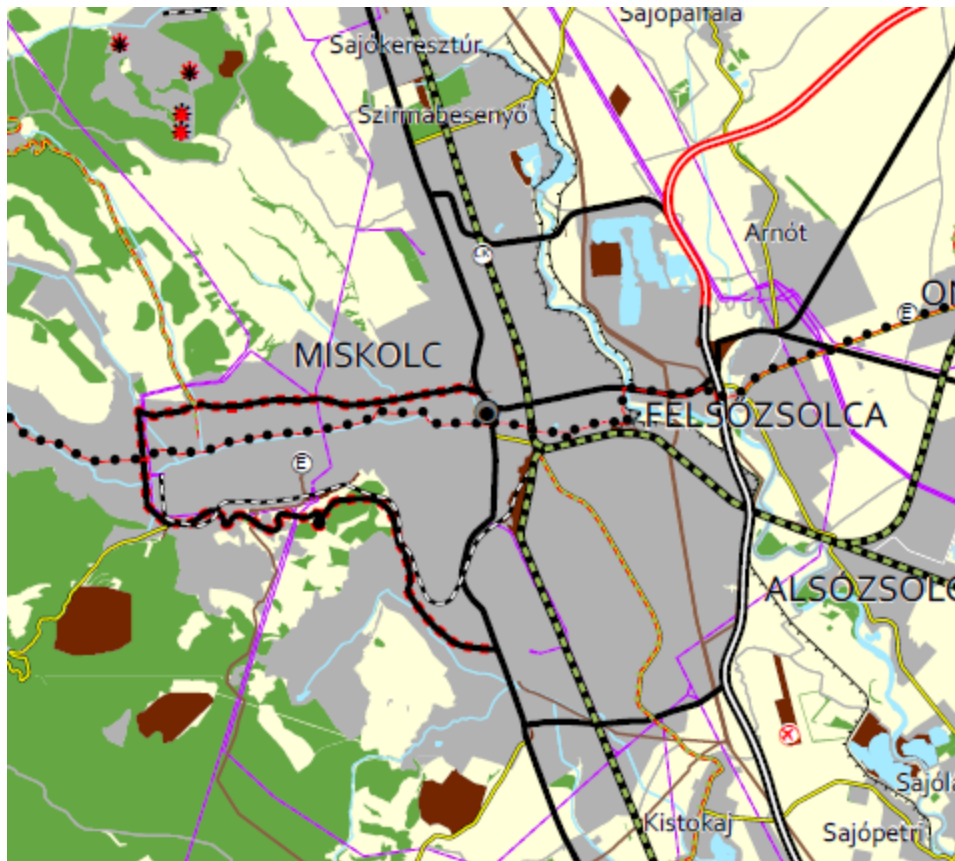
10. ábra: OTrT tv. térségi szerkezeti terv részlet

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terve

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat közgyűlésének hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnökének 4/2020. (V. 29.) számú rendeletével jóváhagyott Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési terv (továbbiakban: MTrT).

MTrT szerkezeti terv:



12. ábra: MTrT térségi szerkezeti terv részlet

Miskolc MJV területét erdőgazdálkodási térség, városias térség, vegyes területfelhasználású térség és vízgazdálkodási térség egyaránt érinti.

Az MTrT a módosítási szándékkal érintett területet települési térség kategóriába sorolja.

Jelen módosítás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes!

5. Jóváhagyandó munkarészek

5.1 Határozattal jóváhagyandó munkarész – Településszerkezeti terv módosításai

Határozat tervezet

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a „Miskolc Déli Tudományos és Technológiai Park részterületét érintő Miskolc MJV Településrendezési Eszközeinek Módosítása„ c. előterjesztést és a következő határozatot hozza:

A határozat tárgya: Miskolc Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének módosítása.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése – a jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal – jóváhagyja Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének IV-75/16.321-2/2007. számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének módosítását.

Felelős: Polgármester

Határidő: Azonnal

k. m. f.

Dr. Ignác Dávid
jegyző

Veres Pál
polgármester

1. sz. melléklet Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének számú határozatához
MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP TERVEZÉSI TERÜLETET BEMUTATÓ KIVONATA



5.2. Rendelettel jóváhagyandó munkarész – Helyi Építési Szabályzat módosítása

Rendelet tervezet:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2022. (I....) önkormányzati rendelete a
Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló
21/2004. (VII.6.) önkormányzati rendelet módosításáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, 13. § (1) bekezdésében, valamint 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természet-védelmi, erdészeti, közlekedési, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,

Bükk Nemzeti Park Igazgatósága,

tűzvédelmi, polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság,

Budapest Főváros Kormányhivatala,

közlekedésért felelős miniszter,

honvédelemért felelős miniszter,

kulturális örökség védelméért felelős miniszter,

vasúti és légiközlekedési hatósági hatáskörében eljáró Innovációs és Technológiai Minisztérium,

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat;

az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.1.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében

eljáró Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Jogi és Ügyrendi Bizottsága, véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII. 06.) sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 24. melléklete –a 48-1 jelű belterületi szabályozási tervlap szelvényre vonatkozóan – az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követőnapon lép hatályba.

Miskolc, 2022. február

Dr. Ignác Dávid
jegyző

Veres Pál
polgármester

1. sz. melléklet Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2022. (II....) önkormányzati rendelethez

MISKOLC TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M = 1:4000

40-3
47-2 48-1 48-2
48-3

